

Gemeente Renswoude

Wijzigingsplan Molenstraat 24

Toelichting, regels en analoge verbeelding

April 2021

Ontwerp

Kenmerk 0339-38-T01

Projectnummer 0339-38

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Historie	3
2.2.	Huidige situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskader	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	6
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1.	Welstandsnota	8
3.3.2.	Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030	9
4.	Milieu- en overige aspecten	10
4.1.	Luchtkwaliteit	10
4.2.	Akoestisch onderzoek	11
4.3.	Externe veiligheid	11
4.4.	Elektromagnetische straling	13
4.5.	Bodemkwaliteit	13
4.6.	Natuur	15
4.7.	Water	17
4.8.	Archeologie	18
4.9.	Milieuzonering	18
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	20
5.	Juridische planbeschrijving	22
5.1.	Algemeen	22
5.2.	Wijzigingsplan	22
5.3.	Regels	22
6.	Uitvoerbaarheid	24
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Molenstraat 24 is een vrijstaande (burger)woning aanwezig die dateert uit 1975. De nieuwe eigenaar die tevens eigenaar is van een aantal omliggende percelen heeft het voornemen om op dit perceel een uitbreiding van zijn bedrijfsbebouwing te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid die deze ontwikkeling mogelijk maakt.

Het onderhavige wijzigingsplan is het planologisch-juridisch kader voor deze transformatie. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van de bebouwde kom centraal op het bedrijventerrein West in Renswoude.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Bedrijventerrein" dat op 8 oktober 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Renswoude is vastgesteld. Het perceel Molenstraat 24 heeft de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". In de bestemming "Wonen" is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de woning mag worden gebouwd. Op het perceel is de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' aangegeven. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 21, lid 21.1 bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat, de bestemmingen van de gronden ter plaatse van deze aanduiding te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein", met inachtneming van onderstaande bepalingen. Daarbij is cursief aangegeven op welke wijze aan die bepalingen is voldaan:

- de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" gelegen op één en hetzelfde perceel worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijventerrein", waarbij de bestaande woning wordt aangeduid als 'be-

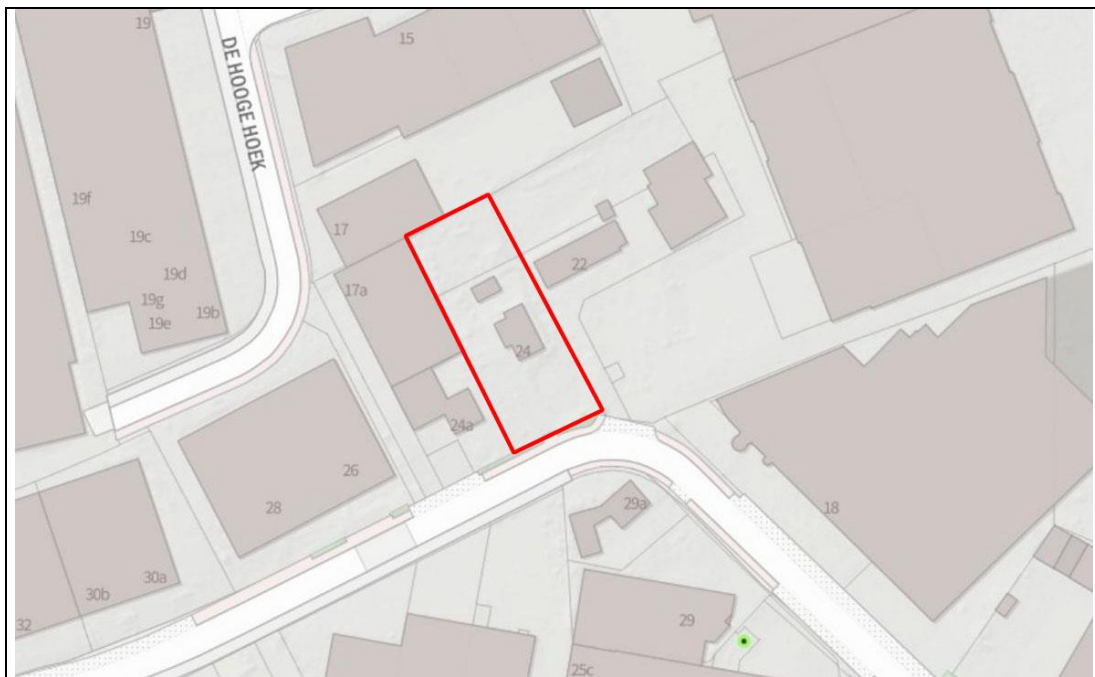
2. Planbeschrijving

2.1. Historie

De Gelderse Vallei kenmerkt zich als een gevarieerd, relatief kleinschalig agrarisch landschap. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bosjes, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en (van oudsher) kronkelende beken. Het landschapstype rondom Renswoude staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschaligheid en de aanwezige houtwallen.

Renswoude is van oorsprong een kasteeldorp met duidelijke identiteitsbepalende landschappelijke structuren. Tot en met de Tweede Wereldoorlog concentreerde de dorpsbebouwing van Renswoude zich grotendeels in het bebouwingslint langs de Dorpsstraat en was het onderhavige plangebied onderdeel van het coulissenlandschap. Het oostelijke deel van Renswoude bestaat vooral uit woonbebouwing en het historische kasteel. Het westelijk deel van Renswoude heeft een meer functie-gemengde invulling gekregen.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



2.2. Huidige situatie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Hooze Hoek, achter het bebouwingslint van de Barneveldsestraat is vanaf het eind van de 20ste eeuw in gang gezet. De Hooze Hoek ligt ten westen van de Barneveldsestraat en ten noorden van de Molenstraat. Dit bedrijventerrein is onder te verdelen in twee gebieden. Het noordelijke deel, grenzend aan de Lunterse Beek, bestaat uit een zone met lichte bedrijvigheid op overwegend kleinschalige kavels. In deze zone

bevinden zich, georiënteerd op de Lunterse Beek, enkele bedrijfswoningen. Het zuidelijke deel van De Hooge Hoek bestaat overwegend uit zwaardere bedrijvigheid op grotere kavels. Op dit deel van De Hooge Hoek zijn ook enkele bedrijfswoningen aanwezig. De bouwhoogte op bedrijventerrein De Hooge Hoek varieert van 6 tot 10 meter.

De woning aan de Molenstraat 24 is van oudsher een burgerwoning op het bedrijventerrein en dateert uit 1975 en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Achter de woning staat een bijgebouw. De woning is aangekocht door de eigenaar van een aantal aangrenzende percelen.

2.3. Toekomstige situatie

De nieuwe eigenaar van Molenstraat 24 heeft het voornemen om op dit perceel een uitbreiding van zijn bedrijfsbebouwing van zijn staal- en montagebedrijf aan de noord- en de westzijde van het perceel te realiseren. De bestaande woning wordt door middel van dit wijzigingsplan omgezet in een bedrijfswoning. Bij eventuele nieuwbouw zal de bestaande bedrijfswoning blijven gehandhaafd. De beoogde nieuwbouw zal in de eerste fase gericht zijn op het uitbreiden van de bestaande bebouwing aan de westzijde van nummer 24.

Daarnaast wordt het bouwvlak binnen de bestemming "Bedrijventerrein" aangepast. Voor het bepalen van de grens van het bouwvlak is uitgegaan van de bouwgrens op de percelen aan weerszijden van Molenstraat 24.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt daarbij uitgegaan van de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude", die op 30 mei 2016 door Burgemeester en wethouders van Renswoude is vastgesteld. Op basis van deze nota wordt een prognose gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op eigen terrein zal voldoende ruimte om de parkeerbehoefte te accommoderen worden gereserveerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie afbeelding 4) is daarbij afhankelijk van de aard van de bedrijfsactiviteiten.

Afbeelding 4: Parkeernormen.

Bedrijfsactiviteit	Parkeernorm
Industrie/bedrijfsverzamelgebouw	1,8/100 m ² BVO
Opslag	0,9/100 m ² BVO
Kantoor	2,4/100 m ² BVO
Vrijstaande woning	2,2/woning waarvan 0,3 voor bezoekers

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan (en dus ook bij een wijzigingsplan) dat een nieuwe stedelijk-

ke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een uitbreiding van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied. Op de nu voorliggende ontwikkeling, is de ladder *niet* van toepassing omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. De initiatiefnemer is met zijn staal- en montagebedrijf gevestigd op belendende percelen. Hij zal de gronden gebruiken voor de uitbreiding van zijn bedrijf.

Onderdeel van de wijziging van de ladder is bovendien het vervallen van de regionale afstemming van de behoefte. Bovenlokale afstemming is van groot belang en het is aan de provincies om de bovenlokale afstemming en samenwerking in het kader van verstedelijking actief te stimuleren.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het wijzigingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;

- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Renswoude behoort tot de regio Food-valley. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de transformatie van een 'burger'woning naar een bedrijfswoning danwel het gebruik van gronden voor bedrijfsactiviteiten op een bestaand bedrijventerrein. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energie-transitie, gezondheid en inclusiviteit. De transformatie vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein. De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.16 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor bedrijventerreinen mits is voldaan aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden hebben uitsluitend betrekking op de uitbreiding van bedrijventerreinen en niet op de transformatie van een 'burger'woning naar een bedrijfswoning op een bestaand bedrijventerrein.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de onderhavige planontwikkeling voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het plangebied ligt binnen de rode contour. Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor het wijzigingsplan voort. De PRV heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Welstandsnota

De gemeenteraad van Renswoude heeft op 22 juni 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is het behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In de Welstandsnota van de gemeente Renswoude zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvies.

Het bestemmingsplan en de Welstandsnota functioneren naast elkaar. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De Welstandsnota doet daar uitspraken over. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door de welstandscriteria gebruikt worden ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar het ontwerp te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het gebied, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de welstandscriteria voor de Bedrijventerrein West van toepassing. Daarbij is aangegeven dat een representatieve uitstraling langs de Utrechtseweg, de Oude Holleweg en de dorpsranden wenselijk is. Daarom worden op die locaties extra eisen gesteld ten aanzien van de verschijningsvorm. De Molenstraat maakt hiervan geen onderdeel uit. Derhalve gelden de algemene welstandscriteria.

Welstandscriteria Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleuren en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- representatieve zijde staat in de voorgevellijn (B).

Massa en vorm

- gebouwen staan vrij in de ruimte;
- heldere eenduidige hoofdvormen;
- panden hebben een individuele uitstraling;
- per cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling;
- voor grootschalige bouwwerken wordt een verticale geleding van de gevel toegepast.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- langs de openbare buitenranden is representativiteit een voorwaarde;
- het representatieve deel wordt uitgevoerd in baksteen en glas;
- bij bedrijfshallen en -loodsen het gebruik van gedekte en donkere kleuren en een zichtbare gemetselde plint.

De welstandsnota zal te zijner tijd als inspiratiekader voor eventuele uitbreiding van de bebouwing gebruikt.

3.3.2. Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030

De Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030 die op 3 juli 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Renswoude loopt vooruit op de totstandkoming van de Omgevingswet. Het doel van de Omgevingsvisie is het creëren van een strategische visie voor de langere termijn voor de hele fysieke leefomgeving van Renswoude, die antwoord geeft op de vraag: Hoe ziet Renswoude er in 2030 uit?

In de Omgevingsvisie wordt een aantal belangrijke thema's behandeld. Voor dit bestemmingsplan zijn met name het thema werken van belang.

In het kader van bedrijven en bedrijvigheid heeft de gemeente Renswoude afspraken gemaakt met de buurgemeenten, de regio FoodValley en de provincie omtrent het optimaliseren en het benutten van bedrijfslocaties. In dat kader richt Renswoude zich op bedrijven die passen in de context en de schaal van onze gemeente. Mocht uit behoefte-onderzoek blijken dat lokale ondernemers meer ruimte nodig hebben, dan spant de gemeente zich in om voor die doelgroep het huidige bedrijventerrein uit te breiden. Op die manier ontstaat er een gezonde balans en afstemming tussen bedrijven in het dorp en de regio.

Het verlenen van medewerking aan de wijzigingsbevoegdheid past binnen het uitgangspunt om lokale ondernemers die meer ruimte nodig hebben te faciliteren.

4. Milieu- en overige aspecten

4.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Bedrijfsgebouwen zijn niet in het NIBM opgenomen. Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens Wet Luchtkwaliteit voldoen normaliter aan de grenswaarden. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Voor het bedrijfspand geldt dat enkel de verwarmingsinstallatie en het een emissie van NO₂ veroorzaakt. Deze emissies is echter te verwaarlozen.

Afbeelding 5: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		234
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,98
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Met behulp van de NIBM-tool is bepaald of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Daarbij is uitgegaan van een worst case situatie waarbij voor het bedrijfsgebouw gerekend is met de hoogste verkeersaantrekkende werking (ASVV2012, paragraaf 6.3.3.3). Deze bedraagt 8,7 motorvoertuigen per 100 m². Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 1.120 m². Daarvan mag 80% worden bebouwd. Wanneer een bedrijfsverzamelgebouw in drie bouwlagen wordt gerealiseerd heeft dit een op-

pervlakte van 2.688 m² BVO. Dat betekent dat per weekdag 234 verkeersbewegingen. In de berekening is vervolgens uitgegaan van 50% vrachtverkeer. Uit deze berekening met de NIBM-tool augustus 2020 (zie afbeelding 5) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2016, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (15,3 microgram per m³) en fijn stof (20,0 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2. Akoestisch onderzoek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn bedrijfsactiviteiten geen geluidgevoelige bestemming. Op grond van de Wet geluidhinder zijn woningen wel geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van die wet bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Bestaande geluidgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen, zoals de huidige woning die wordt omgezet in een bedrijfswoning, hoeven op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het

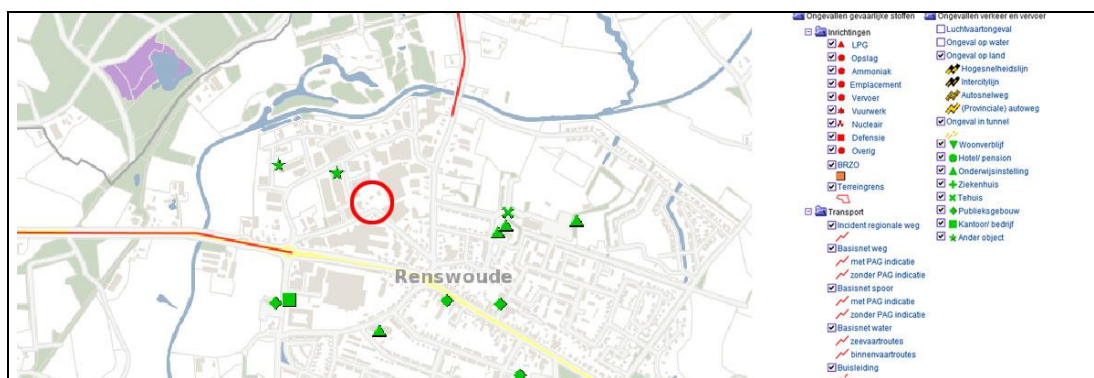
transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Afbeelding 6: Fragment risicokaart.



De N224 is tot aan het tankstation bij de Utrechtseweg 2b aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Uit een rapportage¹ van de provincie Gelderland blijkt dat de N224, waar deze route onderdeel van uitmaakt, geen 10^{-6} -contour heeft en dat de 10^{-8} -contour op 97 meter van de as

¹ Arcadis, Externe veiligheid risico's op provinciale wegen in Gelderland, Rapport Provincie Gelderland, januari 2011

van de weg ligt. Het plangebied ligt op grotere afstand van die weg. Derhalve is er geen sprake van een stijging van het groepsrisico.

In april 2015 is in verband met het buiten gebruik stellen van de LPG-installatie van het benzinenservicestation aan de Utrechtseweg 2b een revisievergunning verleend. Derhalve levert dit aspect geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Elektromagnetische straling

Het plangebied ligt niet in een indicatieve zone van een hoogspanningslijn. Er zijn evenmin zendmasten in of nabij het plangebied aanwezig, die eventueel een overschrijding van een blootstellingslimiet zouden kunnen veroorzaken. Het aspect elektromagnetische straling vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de planontwikkeling.

4.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het wijzigingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In dit geval is bodemonderzoek in het kader van het wijzigingsplan niet noodzakelijk. De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Dit is een gevoeliger functie dan de toekomstige bedrijfsbestemming. Daaruit mag worden afgeleid dat als er geen milieukundige belemmeringen zijn voor het gebruik als woning met tuin er zeker geen belemmeringen zijn voor het gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten.

Uiteraard dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning te zijner tijd wel te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Dit bodemonderzoek² is inmiddels uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de locatie niet of slechts licht verontreinigd is en derhalve de hypothese '(kleinschalig) onverdacht' geldt. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de bovengrond van de bodem (tot 0,8 m-mv) is zwak humeus en bestaat uit zwak tot matig fijn siltig zand. In de ondergrond (van 0,8 tot 3 m-mv) is matig siltig zand waargenomen;
- zintuiglijk blijkt de zijn geen bijzonderheden waargenomen, die kunnen duiden op een mogelijke verontreiniging;
- in de boven- en ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters van het standaardpakket in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetoond;

² Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest; Molenstraat 24 en 24a te Renswoude, P20M0136, Barneveld, 23 december 2020

- in de humeuze bovengrond is maximaal 0,63 µg/kgds PFOA en maximaal 0,61 µg/kgds PFOS aangetoond. Op basis van de PFAS-concentratie voldoet de humeuze bovengrond aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde;
 - in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten boven de streefwaarde aangetoond.
- Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' stand houdt. Er zijn geen verontreinigingen aangetoond en er is geen aanleiding tot aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem ter plaatse van de druppelzone, van twee opstallen met asbestverdachte dakbedekking zonder dakgoot, mogelijk verontreinigd is met asbest en daarom de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' geldt. Dit onderzoek ter plaatse van de drupzones is afgeleid van het rapport 'Bijzonder inventariserend onderzoek Erosie van asbestdaken'. Uit de resultaten van het 'drupzone' onderzoek blijkt het volgende:

- zintuiglijk is op het maaiveld en in de inspectiegaten geen asbest aangetroffen;
- in de drupzone van de twee opstallen ter plaatse van de 3 inspectiegaten is géén asbest aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' kan worden verworpen. Er is geen asbest aangetoond.

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem ter plaatse van de locatie mogelijk diffuus verontreinigd is met asbest met een heterogeen karakter op schaal van monstername en daarom de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' geldt. Uit de resultaten van het verkennend onderzoek asbest blijkt het volgende:

- zintuiglijk is op het maaiveld en in de inspectiegaten geen asbest aangetroffen;
- analytisch is in één mengmonster van de bovengrond een gewogen asbestconcentratie van 0,9 mg/kg d.s. aangetoond. In het overige geanalyseerde mengmonster van de bovengrond is geen asbest gedetecteerd.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' mag worden verworpen. Het gehalte ligt ruim onder het criterium van nader onderzoek (van 50 mg/kg) en de geldende interventiewaarde (van 100 mg/kg).

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning (bouwen). De milieuhygiënische bodemkwaliteit speelt een rol bij grondverzet. Voor de grond geldt dat dit mag worden hergebruikt op het perceel. Indien de grond verplaatst wordt naar een locatie elders, moet dit worden gemeld bij het Meldpunt bodemkwaliteit (<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>) en gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit en de regionale Nota Bodembeheer. Wanneer verplaatsing van de grond niet mogelijk is, wordt aanbevolen de grond af te voeren naar een groundbank of een erkend verwerker (eventueel) op basis van een indicatieve kwaliteitsbepaling van de grond.

4.6. Natuur

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermden Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NNN opgenomen.

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Op voorhand is uit te sluiten dat de voorgenomen activiteiten negatieve effecten hebben op 2000-gebieden en het NNN. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is het Binnenveld (op circa 6 kilometer afstand). Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000 gebied niet in gevaar brengen. Dat is gezien de afstand tot het plangebied en de aard van de activiteiten ook niet aan de orde. Aanvullend onderzoek in het kader van de gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Gelet op de omvang van het project, de ruime afstand tussen het plangebied en het dichtstbij gesitueerde stikstof gevoelige natuur gebied, heeft een eventuele tijdelijke toename in NO_x-depositie geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van

dit gebied. Ervaring leert dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie niet toeneemt. Gelet hierop kan ook een permanent effect worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten.

Afbeelding 7: Foto's bestaande situatie.



Vleermuizen maken mogelijk opportunistisch gebruik van de locatie en de directe omgeving tijdens het foerageren en migreren. Daarom heeft het de voorkeur de planlocatie tijdens werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal te verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uit te voeren (buiten schemerperiodes). De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. Binnen het plangebied zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig. De werkzaamheden dienen bij voorkeur te worden opgestart/uitgevoerd buiten het broedseizoen (medio maart tot en met medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Deze eis kan te zijner tijd als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Conclusie

De transformatie van wonen naar bedrijven leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen in het kader van de zorgplicht (beperken verlichting, werkzaamheden uitvoeren buiten broedseizoen, enzovoort) eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, artikel 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbe-

sluit). De transformatie van wonen naar werken aan de Molenstraat 24 te Renswoude is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.7. Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Op 19 januari 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 19 januari 2021 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Daarin wordt geconstateerd dat er geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen liggen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.8. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Het grootste deel van het plangebied ter plaatse van het bouwvlak heeft in het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie – 2". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf 1.000 m². Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 1.120 m². Dit mag voor maximaal 80% worden bebouwd. Omdat het maximaal te bebouwen oppervlak kleiner is dan 1.000 m² is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het perceelsgedeelte aan de wegzijde heeft de bestemming "Waarde - Archeologie – 1". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf 100 m². Op deze gronden wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

4.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In de Wet ruimtelijke ordening staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevings-typen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woon-wijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie in en om het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Hooge Hoek. Op de aangrenzende gronden zijn bedrijven uit de categorieën 3.1 toegelaten. Op grond van de wijzigingsregels van het bestemmingsplan dienen in het wijzigingsplan dezelfde aanduidingen te worden aangegeven als aangegeven in het direct aangrenzende bestemmingsvlak "Bedrijventerrein". Bij het bepalen van de milieucategorieën in het vigerende bestemmingsplan is destijds rekening gehouden met de bestaande woningbouw in en nabij het plangebied. Door dit principe door te zetten in het onderhavige wijzigingsplan wordt rekening gehouden met de vereiste richtafstanden ten opzichte van de woningen in de omgeving.

Ook de omzetting van de 'burger'woning naar een bedrijfswoning heeft geen consequenties voor de milieuzonering. Een bedrijfswoning heeft in het algemeen een vergelijkbaar en in een sommige gevallen een lager beschermingsniveau voor milieuaspecten van bedrijven van derden dan een 'burger'woning. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden door de transformatie derhalve niet aangetast.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering is er derhalve geen knelpunt voor het planvoornemen.

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempel-

waarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Dit wijzigingsplan past binnen die standaard.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Molenstraat 24 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.WZ2021Molenstr24-ow01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0339-38-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

Alle gronden in het plangebied hebben de bestemming "Bedrijventerrein". Daarnaast hebben de gronden respectievelijk de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2".

5.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' en het wijzigingsplan Molenstraat 24 wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan Bedrijventerrein en het wijzigingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein zijn onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

Door middel van een andere voorwaardelijke verplichting die is toegevoegd aan de algemene gebruiksregels (artikel 4) is geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Voldoende betekent daarbij dat wordt voldaan aan de parkeernormering uit de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude", die op 30 mei 2016 door Burgemeester en wethouders van Renswoude is vastgesteld.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan ver-

plicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van bouwplannen komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hieraan zijn voor de gemeente Renswoude geen kosten verbonden. Er wordt een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten om eventuele planschade voor de gemeente te voorkomen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer van dit wijzigingsplan zal de eigenaren van de omliggende percelen informeren over de planontwikkeling. In het kader van de tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

6.3. Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en de Heraut en wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.